GEMEINDE ZOLLING

LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGS – UND GRÜNORDNUNGSPLAN "HOBMEIER FELD"

ORTSTEIL THANN

1.00 PLANZEICHNUNG

„BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "HOBMEIER FELD" ORTSTEIL THANN

GEMEINDE ZOLLING

LANDKREIS FREISING

FLURST. NR. 263, 264 Teilfl., 267/1 Teilfl.

GEMARKUNG ANGLBERG

DIE GEMEINDE ZOLLING, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS. 1 UND DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGS-VERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. IS. 58) DIESEN BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

1.00 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

SIEHE PLANZEICHNUNG M 1 : 1000

2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2.1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.1.2 BAUGRENZE

2.1.3 Ga UMGRENZUNG FÜR GARAGEN = Ga

2.1.4 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

2.1.5 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2.1.6 6.0 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DES STRASSENPROFILS

2.1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

2.1.8 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

2.2.2 VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

2.2.3 63/2 FLURNUMMER

2.2.4	z.B. 8	VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER
2.2.5		ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE)
2.2.6		ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)

2.3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN FÜR HINWEISE NACHRICHTLICHER ÜBERNAHMEN

2.3.1	484.0	1 METER-HÖHENLINIE MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN.
2.3.2		0,5 METER-HÖHENLINIE

2.4.0 FESTSETZUNG DURCH TEXT

2.4.1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

2.4.1.1 DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD ALS DORFGEBIET GEMÄSS § 5 BauNVO FESTGELEGT.

2.4.1.2 DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD AUF ZWEI (II) FESTGESETZT.

2.4.1.3 DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE VON WOHNGEBÄUDEN DARF 4.0 m AB OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS BIS SCHNITTPUNKT WAND-DACHHAUT NICHT ÜBERSTEIGEN.

2.4.1.4 IN DEN BAUANTRÄGEN SIND VORHANDENE UND GEPLANTE GELÄNDEHÖHEN IN DEN ANSICHTEN, IM GRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

2.4.1.5 JE EINZELGEBÄUDE SIND MAXIMAL ZWEI WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG.

2.4.1.6 DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

2.4.2.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.4.2.1 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND DURCH BAUGRENZEN UND FLÄCHEN FÜR GARAGEN FESTGESETZT.

2.4.2.2 DIE ZULÄSSIGE WOHNHAUSGRUNDFLÄCHE IST AUF 11mx14m BEGRENZT.

2.4.2.3 DIE ZULÄSSIGE GARAGENGRUNDFLÄCHE IST AUF 6mx7m BEGRENZT.

2.4.2.4 NACHZUWEISENDE STELLPLÄTZE SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.

2.4.3.0 ÄUSSERE GESTALTUNG, HÖHENLAGE VON GEBÄUDEN

2.4.3.1 DÄCHER DER WOHNGEBÄUDE :

DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 38 – 43 GRAD
DACHDECKUNG: DACHZIEGEL NATURROT ODER BETONDACHSTEINE NATURRO

2.4.3.2 DÄCHER DER GARAGEN :
DACHFORM : SATTELDACH ODER GRÜNDACH
DACHNEIGUNG : FLACHGENEIGT BEI GRÜNDACH , BEI SATTELDACH 25–43 GRAD
DACHDECKUNG BEI SATTELDACH: DACHZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE NATURROT

2.4.3.3 DIE HAUSKÖRPER SIND IM GRUNDRISS KLAR RECHTECKIG UND OHNE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE AUSZUBILDEN.
ERKER, PERGOLEN UND WINTERGÄRTEN SIND ZUGELASSEN.
PRO WOHNGEBÄUDE IST ENTWEDER 1 WINTERGARTEN ODER 1 ERKER ZULÄSSIG.

2.4.3.4 JE BAUGRUNDSTÜCK SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN (§ 14 ABS.1 BauNVO) MIT MAXIMAL 20 qm GESAMTNUTZFLÄCHE ZULÄSSIG.

2.4.3.5 WINTERGÄRTEN UND AM HAUS ANGEBAUTE PERGOLEN SIND MIT FOLGENDEN AUFLAGEN ZULÄSSIG:
DIE MAXIMALE BREITE DARF 1/3 DER JEWEILIGEN HAUSSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE TIEFE DARF DIE BAUGRENZEN BIS ZU 3,50 m ÜBERSCHREITEN, MUSS JEDOCH DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINHALTEN.
DIE HÖHE DARF DIE UNTERKANTE DER TRAUFE NICHT ÜBERSCHREITEN (HINWEISE HIERZU SIEHE ZIFF.2.5.6).

2.4.3.6 ERKER SIND BIS ZU EINER BREITE VON 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG.
SIE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 1,50 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 6,00 m ZULÄSSIG.

2.4.3.7 EINZELNE DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1,60 m BREITE ZULÄSSIG.
DIE SUMME DER DACHAUFBAUTEN (GAUBEN, ZWERCHGAUBEN UND TRAUFGIEBEL) DARF 1/3 DER HAUSLÄNGE JE DACHSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN.

2.4.3.8 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL NUR BIS ZU 75 cm UND AN DER TRAUFE NUR BIS ZU 45 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.

2.4.3.9 DIE HÖHENLAGE JEDES GEBÄUDES IST (BEZOGEN AUF OK ROHFUSSBODEN–EG DES WOHNHAUSES BZW. DER GARAGE) IN NACHFOLGENDER TABELLE FESTGELEGT:

Parzellen–Nr.	Höhenfestlegung in Meter ü.NN		
	WOHNHAUS	GARAGE*	
1	482,40	482,30 O	482,40 W
2	483,80	483,80 N	483,60 S
		483,60 O	483,70 W
3	486,00	486,00 N	485,70 S
4	490,00	488,30 N	488,00 S
5	487,50	487,50 N	487,40 S

* FÜR DIE GARAGENHÖHENFESTLEGUNG SIND JEWEILS ZWEI HÖHEN FÜR GRENZLINIEN IN LÄNGSACHSE DES MÖGLICHEN BAURAUMES VORGEGEBEN. ZWISCHENSITUIERUNGEN SIND ENTSPRECHEND ZU INTERPOLIEREN.

N = GARAGENHÖHENLAGE AM NORDRAND DES MÖGLICHEN BAURAUMES
O = GARAGENHÖHENLAGE AM OSTRAND DES MÖGLICHEN BAURAUMES
S = GARAGENHÖHENLAGE AM SÜDRAND DES MÖGLICHEN BAURAUMES
W = GARAGENHÖHENLAGE AM WESTRAND DES MÖGLICHEN BAURAUMES

2.4.4.0 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

2.4.4.1 EINFRIEDUNGEN ENTLANG ÖFFENTLICHER STRASSEN SIND SOCKELLOS ALS HOLZZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG AUSZUFÜHREN. DIE ZULÄSSIGE ZAUNHÖHE IST AUF 1,20m BEGRENZT.

2.4.4.2 STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER HÖHE VON 80 cm ZULÄSSIG.

2.5.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.5.1 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ZOLLING IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

2.5.2 WASSERVERSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG

SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.
DAS ABWASSER IST IM TRENNSYSTEM ABZULEITEN. SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND AN DIE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE ZOLLING VOR BEZUG ANZUSCHLIESSEN. ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.
REGENWASSER IST IN DEN REGENWASSERKANAL EINZULEITEN.
IM BEBAUUNGSPLANGEBIET IST MÖGLICHERWEISE MIT SCHICHT-BZW. MIT HANG-WASSER ZU RECHNEN. DIE GEPLANTEN BAUVORHABEN SIND ENTSPRECHEND ZU SICHERN.
REGENWASSER SOLLTE MÖGLICHST ZUR WIEDERVERWENDUNG GESAMMELT WERDEN. ÜBERSCHÜSSIGES REGENWASSER SOLLTE NACH MÖGLICHKEIT VERSICKERT WERDEN.

2.5.3 STROMVERSORGUNG

DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
DIE HAUSANSCHLUSSKABEL ENDEN IN WANDNISCHEN ODER IN a.P.-HAUSAN-SCHLUSSKÄSTEN AN DER STRASSENSEITIGEN HAUSWAND UNTER BERÜCKSICHTIG-GUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

2.5.4 BRANDSCHUTZ

DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN – DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 – AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.
BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).

2.5.5 DENKMALSCHUTZ

BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DschG UND MÜSSEN DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN

2.5.6 WINTERGÄRTEN

WINTERGÄRTEN SOLLTEN INSBESONDERE AUS GRÜNDEN DER ENERGIEEINSPARUNG VON BEHEIZTEN WOHNRÄUMEN ABTRENNBAR GEBAUT WERDEN.

2.5.7 DIE BEWIRTSCHAFTUNG ANGRENZENDER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTER FLÄCHEN IST OHNE EINSCHRÄNKUNG ZU DULDEN, SOFERN DIESE NACH ORTSÜBLICHEN VERFAHREN UND NACH GUTER FACHLICHER PRAXIS DURCHGEFÜHRT WIRD.
DAS BAUGEBIET "HOBMEIER-FELD" IST ALS INTEGRALER BESTANDTEIL DES DÖRFLICH STRUKTURIERTEN ORTES VON THANN ZU SEHEN UND NICHT ALS EIGENSTÄNDIGES VOM ORT ABGEKOPPELTES GEBIET EINZUSTUFEN. DIE FÜNF GEPLANTEN WOHNHÄUSER SIND EINDEUTIG INTEGRALER BESTANDTEIL DIESES DORFGEBIETES. SIE BILDEN EINE ABRUNDUNG DES BESTEHENDEN DORFGEBIETES UND WERDEN KEINESFALLS ALS EIGENSTÄNDIGES WOHNGEBIET EINGESTUFT. INFOLGEDESSEN HABEN DIE ZUKÜNFTIGEN BEWOHNER IN DIESEM GEBIET NUR ANSPRUCH AUF EINE FÜR EIN DORFGEBIET ORTSÜBLICHE IMMISSIONSSITUATION.

2.5.8 GARAGENZUFAHRTEN SOLLTEN AUS ÖKOLOGISCHEN GRÜNDEN IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ERSTELLT WERDEN.

3.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



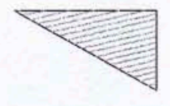
3.1.1 ZU PFLANZENDE BÄUME MIT FESTLEGUNG DER BAUMART, SIEHE ZIFF. 3.3.1.3



3.1.2 ZU PFLANZENDE BÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES, ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE ZIFF. 3.3.2.1
AUSSER: SOMMER-UND WINTERLINDE

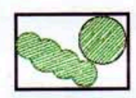


3.1.3 FESTGESETZTE STRAUCHPFLANZUNG ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG
ARTEN: SIEHE ZIFF. 3.3.1.4



3.1.4 PFLANZUNGEN IN SICHTDREIECKEN
BÄUME MÜSSEN AUF 2,80 METER ÜBER OK FAHRBAHN AUSGEASTET WERDEN, STRÄUCHER DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 80 cm ÜBER OK FAHRBAHN GEHALTEN WERDEN.

3.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



3.2.1 AN DEN GELTUNGSBEREICH ANGRENZENDER BAUM- UND STRAUCHBESTAND (EINZELBESCHREIBUNGEN SIEHE BESTANDSPLAN)



EINZELBAUM



GEHÖLZBESTAND

3.3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNFLÄCHEN

3.3.1.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN SIND MIT GRÄSER- UND KRÄUTERMISCHUNGEN FÜR MAGERSTANDORTE ANZUSÄEN, SOWEIT SIE NICHT BEPFLANZT ODER BEFESTIGT WERDEN.

3.3.1.2 DIE DARGESTELLTEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND ALS VEGETATIONSFLÄCHEN OHNE FLÄCHENBEFESTIGUNGEN ANZULEGEN.

3.3.1.3 FÜR DIE FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE BAUMARTEN ZU VERWENDEN:

P = PRUNUS AVIUM – VOGELKIRSCHE
T = TILIA CORDATA 'GREENSPIRE' – STADT-LINDE

PFLANZGRÖSSE: HST. 3XV., STU 18-20

3.3.1.4 FÜR FESTGESETZTE STRAUCHPFLANZUNGEN GEMÄSS 3.1.3 SIND NACHFOLGENDE HEIMISCHEN ARTEN ZU VERWENDEN:

CORNUS SANGUINEA – HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA – HASEL
LIGUSTRUM VULGARE – LIGUSTER *
LONICERA XYLOSTEUM – HECKENKIRSCHE *
VIBURNUM LANTANA – WOLLIGER SCHNEEBALL
VIBURNUM OPULUS – WASSERSCHNEEBALL

PFLANZMENGE: 1 STRAUCH / 1,5 m PFLANZFLÄCHE
PFLANZGRÖSSE: 2 X VERPFLANZTE STRÄUCHER, 100-150

* GIFTIG, NICHT AN KINDERSPIELPLÄTZEN

3.3.1.5 PFLANZMASSNAHMEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND IN DER NÄCHSTEN PFLANZPERIODE NACH FERTIGSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN DURCHZUFÜHREN.

3.3.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE

3.3.2.1 BAUMPFLANZUNGEN

JE 300 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN BAUM ZU PFLANZEN.
DIE BEREITS FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN WERDEN HIERAUF ANGERECHNET.
IHR PFLANZORT KANN IM UMKREIS VON 5 m VERÄNDERT WERDEN.

DIE FESTGESETZTEN BÄUME SIND AUS NACHFOLGENDER ARTENLISTE ZU WÄHLEN:
ACER CAMPESTRE – FELDAHORN
BETULA PENDULA – SANDBIRKE
CARPINUS BETULUS – HAINBUCHE
PRUNUS AVIUM – VOGELKIRSCHE
SORBUS AUCUPARIA – EBERESCHE
SORBUS INTERMEDIA – SCHWED. MEHLBEERE
TILIA COR.'GREENSPIRE' – STADTLINDE

AUSSERDEM SIND ANRECHENBAR:
HOCH-UND HALBSTÄMME VON OBSTGEHÖLZEN MIT MINDESTENS 5 m WUCHSHÖHE.
PFLANZGRÖSSEN: HOCHSTÄMME STU 14–16 cm BZW. SOL. 300–350,
OBSTGEHÖLZE: STU 10–12

3.3.2.2 STRAUCHPFLANZUNGEN

ES IST MINDESTENS DIE HÄLFTE DER LÄNGE DER EINFRIEDUNGEN ZU HINTER-PFLANZEN, DIE AN ÖFFENTLICHE STRASSEN UND WEGE ANGRENZEN.
ABWEICHUNGEN HIERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FESTSETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN (Z.B.STELLPLATZNACHWEISE, ERFORDERLICHE GARAGENZUFAHRTEN).
EINFRIEDUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTüCKEN SIND MINDESTENS ZUR HÄLFTE ZU HINTERPFLANZEN. ES SIND HIERFÜR LAUBGEHÖLZE MIT MINDESTENS 1,20 M WUCHSHÖHE ZU VERWENDEN. BEREITS VERBINDLICH FESTGESETZTE STRAUCHPFLANZUNGEN WERDEN HIERAUF ANGERECHNET.
FÜR SCHNITTHECKEN ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND NUR FOLGENDE GEHÖLZARTEN ZULÄSSIG: ACER CAMPESTRE, FELDAHORN, CARPINUS BETULUS, HAINBUCHE, CORNUS SANGUINEA, HARTRIEGEL, FAGUS SYLVATICA, ROTBUCHE, LIGUSTRUM VULGARE, LIGUSTER, RIBES ALP. SCHMIDT, ALPEN-JOHANNISBEERE, SPIRAEA ARGUTA, BRAUT-SPIERE, SPIRAEA VANHOUTTEI, PRACHT-SPIERE.

3.3.2.3 PFLANZFRIST

FESTGESETZTE PFLANZMASSNAHMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS EIN JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.